servitude de passage

Par **dakasade**, le **31/12/2007** à **20:57**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain cultivé, situé en zone 30 NA (lotissement), en recul par rapport à la route de 80 m, sur lequel je souhaiterais construire.
Ces 80 m représentent une parcelle de terrain construite. Comme il s'agit de l'accès le plus court à la route, et que la largeur est suffisante, j'ai demandé une servitude de passage à son propriétaire, mais il me la refuse.
Actuellement, le cultivateur accède à mon terrain via d'autres parcelles successives, également cultivées, sans qu'aucune servitude ne soit établie.Mais l'accès est long, sinueux. Cela se conçoit pour des engins agricoles mais pas pour une construction (problèmes : le coût de viabilisation, traverser plusieurs parcelles de propriétaires différents).
Ma question est : suis-je en droit de considérer mon terrain comme enclavé, et de demander l'application de l'article 682, ou pourrait-on me refuser une servitude pour une construction sous prétexte que le terrain a toujours été à vocation agricole, et qu'il est actuellement accessible au tracteur.

Avec tous mes remerciements, et cordialement

Par **Camille**, le **01/01/2008** à **11:39**

Bonjour,
Un terrain a le droit de "changer de vocation", les articles 682 et suivants ne limitant pas le droit de passage par une quelconque référence au passé et à un usage passé du terrain enclavé. L'article 682 dit même clairement le contraire : "soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement".

Ensuite, combiné avec l'article 683, le fait qu'il y ait déjà un accès "indirect" ne suffirait pas à empêcher l'application de l'article 682
[quote:3eagyq0u]
Article 683
Le passage doit régulièrement être [b:3eagyq0u][u:3eagyq0u]pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique[/u:3eagyq0u][/b:3eagyq0u].
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.
[/quote:3eagyq0u]

Et enfin, l'accès "tracteur" dont vous parlez n'étant justement pas règlementé par une

servitude, la condition légale de "qui n'a sur la voie publique aucune issue, [b:3eagyq0u][u:3eagyq0u]ou qu'une issue insuffisante[/u:3eagyq0u][/b:3eagyq0u]" parait bien remplie puisque cet accès, tout au moins officiellement, n'existe pas, n'a pas d'existence légale.

Par précaution, voyez du côté des consultations juridiques gratuites organisées au niveau de votre préfecture ou de la maison de la justice la plus proche pour confirmation.

Par **dakasade**, le **01/01/2008** à **17:52**

Bonjour,

Merci tout d'abord de vos éclaircissements.
Faut il apporter la preuve que l'on souhaite construire ?
Dans ce cas, comment le justifier puisque toute démarche est conditionnée par le désenclavement.
C'est un système qui peut se mordre la queue.
On ne peut qu'exprimer la volonté, le souhait d'une réalisation future.
Le classement du terrain (par la mairie) en zone constructible est en soi une condition synéquanone pour prétendre construire.
Que faire d'autre ? Une lettre de motivation ?
Faut il faire une demande de permis de lotir tout en sachant pertinemment qu'il sera rejeté pour cause d'enclave ?

Cordialement

Par **Camille**, le **02/01/2008** à **11:13**

Bonjour,
Ben non. Un terrain enclavé est un terrain enclavé, point. Il est enclavé, il peut (il doit pouvoir) bénéficier d'un droit de passage, point. On y a droit, même si ce n'est que dans le but d'aller cueillir ses pommes.
Ce droit de passage doit être constitué de manière à pouvoir envisager de faire ce qui est dit dans l'article (donc, pas seulement un boyau, genre accès piétonnier et non pas seulement que pour aller cueillir ses pommes). C'est, à mon humble avis, comme ça qu'il faut interpréter le texte.
Un droit de passage n'a jamais été conditionné, à ma connaissance, à la production d'un permis de construire ou d'un classement en zone constructible.
Si, pour une raison quelconque, un droit de passage a été établi dans le passé, mais trop étroit pour permettre ce qui est dit dans l'article, on est en droit d'en demander l'élargissement.

Par **dakasade**, le **03/01/2008** à **10:57**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Si la constructibilité d'un terrain est mis en doute, alors le désenclavement n'est pas obtenu.
Elle peut être mise en doute par exemple si l'expert nommé audite la maire qui a un projet dans la zone proche de votre terrain convoité.
C'est au demandeur du passage d'établir que le terrain devienne automatiquement constructible dès son désenclavement.
Comment faire ? Puisque c'est la mairie qui délivre les permis de construire...
Par ailleurs, il a été suggéré de demander un passage lors de l'aménagement du futur projet, reste à savoir quand ...
C'est pas une blague.

Cordialement

Par **Camille**, le **03/01/2008** à **15:57**

Bonjour,
Je ne comprends pas trop ce que vous voulez dire, mais pour moi, terrain bâti ou pas, à bâtir ou pas, constructible ou pas, que la mairie convoite le terrain pour un projet immobilier proche ou pas, s'il est enclavé, il doit pouvoir bénéficier d'un droit de passage, quelque soit sa destination.

Donc, je ne comprends pas ce que vous voulez dire par...
[quote="dakasade":1xl4smlw]
C'est au demandeur du passage d'établir que le terrain devienne automatiquement constructible dès son désenclavement.
[/quote:1xl4smlw]
parce que, pour moi, c'est non. Et je ne vois pas ce qu'un expert vient faire dans l'histoire d'un droit de passage.

Voir, entre autres...
http://vosdroits.service-public.fr/part ... %A9&l=N356
Aucune allusion au caractère constructible ou pas du terrain enclavé.

Par **dakasade**, le **03/01/2008** à **16:51**

Ce que je vous dit là, c'est du concret.
La phrase que vous faites remarqué "C'est au demandeur du passage d'établir que le terrain devienne automatiquement constructible dès son désenclavement" est extraite du jugement.
En fait, j'aurias dû produire des documents que le terrain deviendrait automatiquement constructible.
A la virgule près, c'est une phrase également extraite.
L'expert a été nommé par le tgi afin de déterminer s'il n'y avait pas d'autres passages moins dommageable.
Celui-ci a examiné la possibilité d'un passage qui passait par les terrains de la mairie à qui il a rendu visite.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

A la suite de quoi, il a écrit qu'il n'était pas sûr que j'obtiendrais un permis de construire isolé parce que mon terrain pourrait être concerné par le projet d'ensemble de la mairie.
Voilà pourquoi, le tgi m'a demandé d'apporter des éléments sur la constructibilité sans équivoque de mon terrain.
J'avais demandé un passage pour construire via le 682.

Par **Camille**, le **04/01/2008** à **12:05**

Bonjour,
Admettons, mais comme vous dites, on vous demande de mettre la charrue avant les boeufs.
En plus, "constructible" et "obtenir un permis de construire" sont deux notions différentes. Ce n'est pas parce qu'on est "constructible" qu'on va automatiquement obtenir un permis de construire.
Le TGI parle de "constructible" et s'appuie, apparemment, sur un rapport d'expert qui parle de "permis de construire".

Que peut-on entendre par "devenir automatiquement constructible dès son désenclavement". C'est forcément impossible. Ou il l'est déjà, ou il le deviendra après si le désenclavement en est la condition.
Jamais entendu dire qu'un "dispositif", quel qu'il soit, pouvait s'écrire "tel terrain deviendra automatiquement constructible à condition qu'il obtienne un droit de passage pour le désenclaver". Alors qu'en plus ce droit est inscrit dans le code, le 682 justement, dans lequel il n'est pas écrit clairement que ce droit est directement conditionné à l'obtention d'un permis de construire. Et qui va demander l'autorisation de construire sur un terrain dont on n'est pas encore sûr de pouvoir y accéder commodément ? C'est effectivement absurde.

Si il faut avoir un permis de construire en poche pour obtenir le désenclavement, mais qu'il faut avoir obtenu le désenclavement pour obtenir le classement en terrain constructible, forcément nécessaire pour obtenir le permis de construire, c'est ou Kafka ou Ubu, au choix.

[quote="dakasade":3j6zphwx]
L'expert a été nommé par le tgi afin de déterminer s'il n'y avait pas d'autres passages moins dommageable.
Celui-ci a examiné la possibilité d'un passage qui passait par les terrains de la mairie à qui il a rendu visite.
A la suite de quoi, il a écrit qu'il n'était pas sûr que j'obtiendrais un permis de construire isolé parce que mon terrain pourrait être concerné par le projet d'ensemble de la mairie.
[/quote:3j6zphwx]
Admettons aussi, pourquoi pas ? ça partait d'un "bon sentiment" que de voir s'il l'on ne pouvait pas "ménager la chèvre et le chou".
Mais, pour la suite, quel rapport et quelle cohérence ?
Déjà, SI votre terrain lui-même est concerné par un projet immobilier de la mairie (on se demande comment, ils vont vous exproprier ???), c'est qu'il est forcément constructible, non ?
SI c'est seulement le passage qui passe sur des terrains de la mairie qui est concerné et que ce passage-là ne sera pas possible à cause du projet de la mairie, alors la seule conclusion devrait être "j'ai examiné, comme demandé, [i:3j6zphwx]s'il n'y avait pas d'autres passages moins dommageable[/i:3j6zphwx], il n'y en a pas, donc seul celui demandé est possible et pas d'autre". Point.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Quel rapport avec les projets de la mairie ?

Désolé, mais là, je donne ma langue au chat...

Vous aviez un avocat ? Qu'en dit-il ?

Par **dakasade**, le **04/01/2008** à **16:06**

Bonjour,

Oui, effectivement, c'est pas évident.
1) J'ai demandé l'application du 682 par le passage le plus court que m'a refusé mon voisin, en 2000.
2) Mon voisin propose alors de multiples propositions de passage, tous plus long et plus dommageable. Dont celui de passer par les terrains de la commune à condition qu'un autre propriétaire voisin vende (ou échange) son terrain au profit de la mairie. Ce qui permettrait un passage encore plus court et moins dommageable. (Terrains qui ne font pas partis du bien public. Terrains achetés (faut voir comment ...) au fil du temps par la commune pour réaliser un jour ... un vaste projet immobilier d'habitation individuelle.
2') Le juge du suivi des affaires suggère d'accélérer la procédure.
3) 2005, Au terme de la 1ère audience, le juge nomme un 1er expert afin d'éclaircir la situation. Celui-ci se désiste après un an d'attente, (il parait que c'est du jamais vu) ; (le temps peu faire des choses ...). Un second est nommé. On lui redemande de ne pas trainer.
3') 2006 La mairie nomme un promoteur, gesticulation ou pas ?
4) L'expert examine toutes les possibilités de passage dont celui par les terrains communaux. Il se rend donc à la commune : il affirme (le tout au conditionnel) dans son rapport qu'il serait possible de passer par la commune dans le cadre de l'aménagement de la zone voisine de mon terrain. Il affirme que la mairie étudierait la question le moment venu avec ce fameux voisin pour acheter ou échanger sa parcelle. Celui-ci n'a pas été auditionné. Au quel cas, le désenclavement de ma parcelle pourrait peut être en découler. Il affirme que je ne pourrais prétendre à un permis de construire isolé compte tenu des aménagements aux alentours.
5) Verdict : j'aurais dû "verser des élements au dossier de nature à établir que le terrain deviendrait automatiquement constructible en cas de cessation de l'enclave".
Ils retiennent que dans le cadre du futur aménagement (le conditionnel a disparu) et en passant par ce fameux voisin (sa future ... situation ... étant acquise), je pourrais demander un passage. Celui-ci étant considéré comme un peu plus long et moins dommageable.

Conclusion : le conditionnel employé est présent partout; on retient un projet dans les cartons pour décider et on s'appuie sur des suppositions.
Il est à croire que le désenclavement doive profiter immédiatement et pas peut être (obtention du permis de construire sans aucun obstacle) au propriétaire et pas pour un jour plus tard. La commune délivrant les permis lorsque l'aménagement de la zone et alentour étant bouclé.

un avocat : oui bien sûr ...
appel ou pas ...
A l'exception du tgi, j'ai appris dernièrement que certains intervenants se connaissent tous entre eux.
Si l'ensemble du projet est réalisé ... avec le voisin qui vendrait son jardin ... - et s'il déménage ? comment agira le nouveau propriétaire - alors se pourra être plus court et moins

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

dommageable.
Y aura du sport avec la commune qui convoite ... et qui délivre les permis de construire.
... Celui qui vendrait ... son jardin .... donne un coup de main à celui à qui on demande le passage pour tenter de faire tomber la demande. Tous deux ne verraient pas de constructions aux pieds de leur propriété. Puis le premier change d'avis....
Ceci dit, si vous avez des idées, n'hésitez pas.
Car ce n'est pas fini...

Cordialement

Par **Camille**, le **05/01/2008** à **15:47**

Bonjour, :roll:

Vous habitez à Clochemerle ? Image not found or type unknown

Ben, j'ai donné ma langue au chat, donc je ne peux plus vous être d'une grande utilité...
mais si j'ai tout compris, tout ce remue-ménage, c'était au départ pour trouver une solution alternative à
[quote="dakasade":1hg052w8]
1) J'ai demandé l'application du 682 par le passage le plus court que m'a refusé mon voisin, en 2000.
[/quote:1hg052w8]
solution pas trouvée et on vous dit "circulez, y a rien à voir", alors que
[quote="dakasade":1hg052w8]
1) J'ai demandé l'application du 682 par le passage le plus court que m'a refusé mon voisin, en 2000.
[/quote:1hg052w8]
cette solution-là reste d'actualité, me semble-t-il, ce que le voisin ne peut pas refuser en vertu du 682, me semble-t-il aussi, et ce que le tribunal aurait dû lui imposer, me semble-t-il enfn.

Donc partant de là, à part faire appel...
Mais à condition qu'un avocat vous confirme que vous êtes bien dans votre droit, parce que moi, je n'ai plus de langue...
:wink:

Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **05/01/2008** à **17:34**

Re,
Solution "à la Clochemerle"...
Envisager une "[i:2j90c0nl][b:2j90c0nl]construction[/b:2j90c0nl][/i:2j90c0nl]" (histoire d'être pleinement conforme au texte du 682, si c'est ça qui bloque le TGI) ne nécessitant pas de permis de construire (ce que n'exige pas le texte) mais une simple déclaration de travaux en mairie, genre abri ou chalet de jardin ou gloriette ou piscine préfabriquée semi-enterrée, voire

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

peut-être mobil-home posé sur cales ou sur une base en parpaings...
Ou alors, envisager l'installation d'un camion-vente pour vendre vos fruits si vous avez des arbres fruitiers ("[b:2j90c0nl][i:2j90c0nl]exploitation agricole, industrielle ou commerciale[/i:2j90c0nl][/b:2j90c0nl]")(ni permis de construire, ni déclaration de travaux)...

Par **dakasade**, le **05/01/2008** à **18:41**

Bonjour,

Clochemerle, surement.
Ca existe ...
Initialement, j'ai demandé par écrit en recommandé avec ar à mon voisin pour lui demander un passage.
Après son refus, je l'ai assigné pour demander l'application du 682.

Pour l'abri de jardin ou autre pourquoi pas.
Mais si par la suite vous souhaitez passer les canalisations pour un 30 na, le tgi peut vous le refuser car il y a aggravation de la gêne pour la servitude.

http://www.onb-france.com/constructa/in ... &langue=fr

Pour la suite, la mairie convoite et je souhaite un permis. Dur compromis .
Si je n'avais pas eu à faire à la commune, le permis ne serait pas mis en cause; la constructibilité immédiate ne serait pas mis en cause. C'est un point qui rebute le tgi.

Ce qui me surprend aussi, c'est que le voisin susceptible de vendre à la mairie comme l'indique l'expert, le tgi le considère comme acquis : "la parcelle en question fera parti de l'aménagement". On ne demande aucun engagement à ce voisin, ou du moins s'assurer qu'il le fera.

Par **Mic**, le **10/01/2008** à **06:38**

Etes vous vraiment enclavé . Il parait curieux qu'on puisse vendre un terrain sans accès. Au moment de la vente qu'a t il été écrit à l'acte par le notaire.

Par **dakasade**, le **10/01/2008** à **09:18**

C'est un terrain qui est dans la famille depuis la seconde guerre mondiale.
Il est tout à fait possible d'acheter un terrain sans accès.
Mon terrain est bel et bien enclavé.
Dans le code civil, il est précisé que vous pouvez acheter en connaissance de cause un terrain enclavé et que le juge ne peut rejeter votre demande de désenclavement.
L'état d'enclave ne peut écarter la qualification de terrain à batir.
Simplement le tgi a estimé qu'il était moins dommageable de ne pas attribué le plus court

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

mais suggéré de faire la demande au propriétaire voisin, la commune, qui a un projet d'aménagement contigü. Le désenclavement en découlerait automatiquement.
Reste à savoir quand, et y aura du sport.

Par **Camille**, le **10/01/2008** à **12:20**

Bonjour,
[quote="dakasade":2gl6mbxf]
Mais si par la suite vous souhaitez passer les canalisations pour un 30 na, le tgi peut vous le refuser car il y a aggravation de la gêne pour la servitude.
[/quote:2gl6mbxf]
Attendez, attendez. Vous avez raison... au sens de la Cour de cassation...
Petit rappel : la Cour de cassation ne répond qu'aux questions qu'on lui pose et n'est pas là pour faire ni une explication de texte ni un cour de droit.
On lui demande si la pose de canalisations s'interprète comme une aggravation de servitude, la réponse est oui.
Autre rappel :
[quote="Code civil":2gl6mbxf]
Article 682
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, [b:2gl6mbxf][u:2gl6mbxf]est fondé à réclamer[/u:2gl6mbxf][/b:2gl6mbxf] sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, [u:2gl6mbxf][b:2gl6mbxf]à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner[/b:2gl6mbxf][/u:2gl6mbxf].
[/quote:2gl6mbxf]
Traduction en clair : vous êtes bénéficiaire d'une servitude pour aller cueillir des pommes et pique-niquer sur votre terrain. Disons servitude dite "du 1er type"...
Vous décidez de contruire un pavillon, cette servitude peut-elle convenir pour cet usage ?
Réponse de la CCass : non. Warum ? Réponse : aggravation de la servitude "du 1er type".

Mais, en vertu du 682 CCiv, rien ne vous interdit de réclamer à votre voisin une [u:2gl6mbxf]nouvelle[/u:2gl6mbxf] servitude, dison servitude dite "du 2ème type", qu'il ne pourra vous refuser, en vertu de ce 682.
Mais...
Moyennant "une indemnité proportionnée au dommage" [u:2gl6mbxf]plus élevée que la 1ere[/u:2gl6mbxf] parce que plus "dommageable", toujours en vertu de ce 682...
Et donc, une fois l'opération faite, il n'y aura pas "aggravation de la servitude du 1er type", mais son remplacement par une "servitude du 2ème type".
Mécanisme, à coup sûr, validé par la CCass.

Même méthode si, ensuite, vous décidez de transformer votre pavillon et votre terrain en parc d'attractions avec foire du Trône, casino et hôtel de luxe de 350 chambres...
.wink.

(bon, là, il y aura d'autres problèmes...) Image not found or type unknown

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Ce qui me chagrine dans votre histoire c'est que le TGI donne l'impression d'avoir dit et fait :
- Ben oui, c'est sûr, votre voisin voit vous doit un passage, mais est-ce qu'on pourrait pas trouver une autre solution qui "ménage la chèvre et le chou" ? Nommons un expert.
- Ah ben, l'expert dit que l'autre solution ne marche pas parce que vous n'avez pas fait ce qu'il fallait pour qu'elle marche et en plus, la commune n'est peut-être pas d'accord.
- Au revoir, monsieur, circulez, y a rien à voir.

Et la première solution alors ? Elle devient quoi ? Le "chou" ne marche pas, d'accord, mais où est passé la "chèvre" dans l'histoire ?

8)

(ou alors, c'est qu'ils veulent vous faire "tourner chèvre"...) Image not found or type unknown

Normalement, selon moi, les juges auraient dû se retourner vers votre voisin et lui dire :
- Ben, m'sieu le voisin de dakasade, on a pas trouvé d'autre solution... faut y passer, à ce droit de passage de votre voisin enclavé, le sieur dakasade !

C'est là où j'ai un peu de mal à suivre le... cheminement du TGI dans cette histoire de chemin d'accès...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés